



**ROMÂNIA, JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA ORAȘULUI BALȘ**

Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, cod 235100
Tel. 0249-450.145; Fax 0249-450.140, www.primariabals.eu,
e-mail : secretariat@primariabals.eu

Anexa nr. ____ la HCL nr. ____ din ____

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea terenului în suprafață de 10 m.p. , înscris în CF nr. 54364 , nr. cadastral 54364 , situat în intravilanul orașului Balș str. Nicolae Bălcescu nr.119 (bloc C) , județul Olt.

1. INTRODUCERE

Prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit de Serviciul Inițiativă , Dezvoltare Locală și Achiziții Publice , Compartimentul Contracte , Chirii și Concesiuni , din cadrul U.A.T. Orașul Balș .

Acest studiu este necesar la obținerea Hotărârii Consiliului Local Balș, în vederea concesionării directe a terenului în suprafață de 10 mp situat în orașul Balș, județul Olt , str. Nicolae Bălcescu , nr. 199 (bloc C) , parter , apartament 81 , județul Olt.

2.NATURA JURIDICA A TERENULUI

Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 10 mp , situat în intravilanul orașului Balș , strada Nicolae Bălcescu nr. 119 (bloc C) , județul Olt .

Terenul este identificat la poziția nr. 44 din anexa la HCL nr. 32 din 28.02.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Balș , județul Olt , având numărul cadastral 54364 , și este înscris în cartea funciară nr.54364 .

Propunerea de concesionare înaintată de dl.Mîrzacu Marin , a terenului în suprafață de 10 mp situat în str. N.Balcescu nr.119 are ca obiectiv amenajare balcon aferent apartamentului 81 situat la parterul blocului C , scara 5, str. Nicolae Balcescu nr. 119 .

Bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare conform avizului nr. 692/OT/14.06.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale .

Imobilul-teren care face obiectul concesiunii are următoarele vecinătăți:

N- nr.cadastral 50086 ,

S- Domeniul public ,

V- Domeniul public ,

E- Domeniul public .

-anul dobândirii/anul dării în folosință:2023;

-valoare de inventar - 0,9 mii lei-;

-situația juridică actuală : Carte funciară nr.54364 Balș.

Durata estimată a concesiunii este de 25 de ani .

3.INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:

Denumire : Teren intravilan curți construcții , aparținând domeniului privat al orașului Balș ;

Amplasare : Terenul se află amplasat în orașul Balș, strada Nicolae Bălcescu nr.119 ,langa bloc C , apartament 81, scara 5, județul Olt.

Suprafata : Terenul are o suprafață totala de 10 mp .

Destinatia actuala: teren categoria de folosinta intravilan , apartine domeniului privat al orașului Balș , identificat la poziția nr. 44 din anexa la HCL nr. 32 din 28.02.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Balș , județul Olt , având numărul cadastral 54364 , înscris în cartea funciară nr.54364 .

4.MOTIVELE DE ORDIN LEGISLATIV , ECONOMIC , FINANCIAR , SOCIAL SI DE MEDIU , CARE JUSTIFICĂ CONCESIUNEA

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la un potențial ridicat , atât din punct de vedere al concidentului cât și al concesiionarului .

Din punct de vedere al autorității locale identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, precum și cele de mediu înconjurător .

Motivele de ordin legislativ , care reglementează concesiunea unor bunuri proprietate privată sunt următoarele :

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții , art.15 litera e) , actualizată;
- Regulamentul privind modalitatea de închidere a logiilor și balcoanelor în orașul Bals, precum și posibilitatea construirii la parterul blocurilor de locuit în comun a unor logii și balcoane aprobat prin H.C.L. nr.64 din 26.06.2014 .
- Hotărârea nr.32 din 28.02.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Bals , județul Olt

Motivele de ordin economic, financiar

- prin administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului Bals, Consiliul Local Bals poate obține venituri suplimentare la bugetul local ;
- beneficii pentru administrația publică locală prin plata taxei de redevență , taxei pentru eliberarea autorizației de construire și a impozitelor și taxelor locale aferente ;
- realizarea unei construcții moderne , permitând proprietarului să își extindă apartamentul , acesta nefiind prevăzut cu balcon inițial .
- obținerea unei mai bune monitorizări privind exploatarea superioară a zonei , în regim de continuitate .

Motivele de ordin sub aspectul mediului înconjurător

Sub aspect general , în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract toate problemele legate de respectarea legislației de mediu.

Principiul aplicat conservării și protecției mediului în domeniul investițional urmărit a se realiza , va trebui să aibă la bază aplicarea managementului de mediu .

Pe lângă exploatare și administrare prin procedura concesiunii, calitatea mediului reprezintă un element cheie al durabilității zonei .

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu .

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Concesionarul este obligat să respecte prevederile OUG. Nr. 195/2005 privind protecția mediului , aprobată cu modificări prin Legea 265/2006.

Spatiul propus trebuie să se încadreze în urbanistica zonei ,astfel condițiile naturale de mediu se pastrează , chiar se îmbunătățesc prin amenajări de ordin structural , functional și arhitectural .

5.PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Concesiunea se va realiza fără licitație publică respectând prevederile art.15 pct.e) din Legea 50/1991, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii , pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate , la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia , fără a afecta imobilul(apartamentul) vecin , și a art 1 lit c) din Regulamentul privind modalitatea de închidere a logiilor și balcoanelor în orasul Bals, precum și posibilitatea construirii la parterul blocurilor de locuit în comun a unor logii și balcoane aprobat prin H.C.L. nr.64 din 26.06.2014 .

6.ELEMENTE DE PRET

Redeventa pentru concesiunea imobilului-teren în suprafață de 10 mp , a fost stabilită la **9,8 lei/mp , respectiv 98 lei/an** , conform raportului de evaluare nr.4240/21.02.2022 , întocmit de evaluator autorizat ANEVAR și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de evaluator autorizat ANEVAR .

Redeventa va fi indexată de drept , anual începând din cel de-al doilea an cu indicele de inflație comunicat de INS.

Redevența se va achita în două tranșe , respectiv până pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an , respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an , și se datorează din momentul încheierii contractului de concesiune

Pentru plata cu întârziere a obligațiilor se datorează majorări de întârziere conform legislației în vigoare .

7.DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 de ani , începând de la data semnării contractului de concesiune .

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților , încheiat în formă scrisă , cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani .

În situația în care concesionarul își exprimă intenția de a prelungi durata contractuală , acesta are obligația de a notifica concedentul cu minim 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

8.CARACTERISTICILE INVESTITIEI

Realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și al autorizației de construire emisă de către compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Balș , în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Durata de execuție a lucrărilor privind obiectivul de investiții se stabilește prin autorizația de construire , putându-se prelungi la cerere , conform prevederilor legale.

Se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice , stabilite prin documentațiile de urbanism :proiect tehnic, autorizații etc.

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului , sarcinile privind protecția mediului cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare realizării investiției și desfășurării activității.

Taxele datorate bugetului de stat și local , și toate celelalte utilități consumate sunt în sarcina concesionarului .

Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile , datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de concesiune.

Intocmit,
Inspector ,
Ciontu Maria